

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Francesca Di Matteo, con studio in Alba Adriatica (TE), alla Via Mazzini, n. 34, (C.F.: DMTFNC81S58F522L), telefono 0861/712468, cellulare 3487931404, e-mail: francesca.dimatteo@studio-dimatteo.it, pec: dimatteo.francesca@pec-avvocatiteramo.it, nominata Professionista Delegata alla vendita e Custode dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Teramo con ordinanza del 12 novembre 2025, nel procedimento esecutivo n. 65/2024 R.G.E. Tribunale di Teramo,

AVVISA CHE

tramite il portale internet del gestore della vendita NOTARTEL SPA www.astepubbliche.notariato.it il giorno **04 febbraio 2026 alle ore 14:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

degli immobili in calce individuati, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO 1-II lotto è formato dai seguenti beni: Bene n. 1: diritti pari alla piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione al primo piano con relativi locali accessori al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato di civile abitazione di maggiore consistenza, sito a Villa Rosa di Martinsicuro (TE) in Via Volta, 23. L'appartamento, della consistenza catastale di 7 vani, risulta composto da soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due bagni, tre camere, ripostiglio, oltre ad un terrazzo ed un balcone a livello e locali accessori ad uso soffitta al piano secondo (sottotetto).

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro (TE) al:

Fg. 27, Part. 888, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2, Classe 2, Cons. 7 vani, Sup. cat. mq. 135, Rendita € 433,82, Piano 1-2

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate delle lievi differenze rispetto alla planimetria catastale relative al diverso posizionamento di alcune aperture e tramezzature.

Stato di occupazione

Il bene immobile risulta occupato dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

Normativa Urbanistica

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Martinsicuro l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade in zona B - "Zone residenziali di completamento", regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edili:

- Licenza Edilizia n. 128 del 23/09/1968; - Certificato di Abitabilità in data 18/06/1970; - Concessione Edilizia n. 56/03 del 11/09/2003; - Nulla Osta n. 21/03 del 31/03/2003; - Nulla Osta n. 7675 del 23/06/2003; - Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 n. 509 del 09/10/2003.

Relativamente al bene immobile in oggetto, in sede di sopralluogo, sono state riscontrate delle lievi differenze rispetto agli elaborati grafici di progetto approvati, riguardanti il diverso posizionamento di alcune aperture e tramezzature. Il balcone sul lato ovest risulta delimitato perimetralmente con infisso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE.

Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico). Le modifiche riscontrate relative alla mancanza della piena corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, possono essere sanate in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento. Delle spese da sostenere la regolarizzazione delle difformità riscontrate è stato tenuto conto nella decurtazione applicata sul valore finale di stima del bene.

PREZZO BASE D'ASTA: € 129.000,00

OFFERTA MINIMA pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%: € 96.750,00

Offerta in aumento non inferiore a: € 2.500,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

L'Avv. Francesca Di Matteo è la custode giudiziaria. Si specifica che le richieste di visita potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ulteriore e dettagliate informazioni in merito all'immobile in vendita si invita a consultare la pubblicata perizia redatta dall'Arch. Gianfranco Marini.

LOTTO 2-Il lotto è formato dai seguenti beni: Bene n. 2: diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione con relativi locali accessori, al piano terra di un fabbricato residenziale di maggioranza consistenza sito a Villa Rosa di Martinsicuro (TE) in Via Volta, 23. L'appartamento, della consistenza catastale di 7,5 vani, risulta composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere ed un bagno e risulta dotato di locale accessorio poco discosto dal fabbricato principale, ad uso ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Martinsicuro (TE) al:

Fg. 27, Part. 888, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2, Classe 1, Cons. 7,5 vani, Sup. cat. mq. 139, Rendita € 386,57, Piano T.

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate delle lievi differenze rispetto alla planimetria catastale relative al diverso posizionamento di alcune aperture e tramezzature.

Nella planimetria catastale non è riportato correttamente un manufatto ad uso garage (ex ripostiglio) poco discosto dal fabbricato ad uso abitativo e non risulta riportata una tettoia aperta con struttura in acciaio (a mensola) e copertura in pannelli coibentati.

Stato di occupazione

Il bene immobile risulta occupato dalla debitrice, i cui diritti reali per la quota pari all'intero 1/1 dell'usufrutto sono stati pignorati.

Normativa Urbanistica

In base al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Martinsicuro l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura, ricade in zona B - "Zone residenziali di completamento", regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in procedura è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 128 del 23/09/1968; - Certificato di Abitabilità in data 18/06/1970; - Concessione Edilizia n. 56/03 del 11/09/2003; - Nulla Osta n. 21/03 del 31/03/2003; - Nulla Osta n. 7675 del 23/06/2003; - Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 n. 509 del 09/10/2003.

Relativamente al bene immobile in oggetto, in sede di sopralluogo, sono state riscontrate delle lievi differenze rispetto agli elaborati grafici di progetto approvati, riguardanti il diverso posizionamento di alcune aperture e tramezzature. Sull'area di corte del fabbricato, poco discosti dallo stesso sono presenti un fabbricato ad uso garage (ex ripostiglio) avente una forma ed una consistenza diversa rispetto agli elaborati grafici di progetto approvati ed una tettoia aperta con struttura in acciaio (a mensola) e copertura in pannelli coibentati. Tali opere, non sono regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio e non sanabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico). Le modifiche riscontrate relative alla mancanza della piena corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, possono essere sanate in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento. Delle spese da sostenere la regolarizzazione delle difformità riscontrate è stato tenuto conto nella decurtazione applicata sul valore finale di stima del bene. Per le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio, non sanabili, è prevista la rimozione e/o demolizione.

PREZZO BASE D'ASTA: € 103.500,00

OFFERTA MINIMA pari al prezzo base d'asta ridotto del 25%: € 77.625,00

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

Offerta in aumento non inferiore a: € 2.500,00

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

L'Avv. Francesca Di Matteo è la custode giudiziaria. Si specifica che le richieste di visita potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ulteriore e dettagliate informazioni in merito all'immobile in vendita si invita a consultare la pubblicata perizia redatta dall'Arch. Gianfranco Marini.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame ;
- le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) ovvero dal suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, disposizioni che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

- l'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it;
- le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dal capo III, Sezioni I e II del D.M. n. 32/2015;
- come espressamente previsto dal G.E. nell'ordinanza di vendita, al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dal disposto dell'art. 571 c.pc, l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente munito di visura camerale risalente a non oltre 10 giorni) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ul. co. c.p.c.; ne consegue che il soggetto presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente, a pena di inammissibilità della offerta, salvo che l'offerente sia una persona giuridica, nel qual caso il presentatore potrà essere il procuratore speciale ovvero il legale rappresentante, ovvero ricorra l'ipotesi di pluralità di offerenti congiuntamente, nel qual caso l'offerta dovrà essere presentata da uno degli offerenti;
- nel caso in cui l'offerta sia presentata congiuntamente dai coniugi in comunione legale dei beni, l'acquisto effettuato da un coniuge ricade nella comunione legale dei beni a prescindere dalla volontà espressa dall'altro coniuge. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto sarà pertanto sufficiente che la stessa sia corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerge il regime patrimoniale; in mancanza della produzione documentale predetta, dovrà essere prodotta la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle forme stabilite in relazione alla ipotesi di pluralità di offerenti.
- All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione determinato in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. Laddove il delegato riscontri nel conto corrente intestato alla procedura l'accredito, l'offerta può ritenersi ammissibile, rispondendo essa ai requisiti di cui all'art. 571 c.p.c.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- A. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- B. quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- C. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Teramo; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria; l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Qualora non possano essere inseriti sul modulo web lettere o caratteri speciali, al fine di evitare errori derivanti dal calcolo di posizionamento dei caratteri - tenuto conto che ogni banca restituisce un codice di riferimento interno composto diversamente – è possibile inserire solo tutti i numeri da cui è composto il TRN);
- D. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- E. gli indirizzi previsti all'art.12, commi 4 o 5, agli artt. 4 o 5, D.M. 35/2015 e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- contabile di avvenuta disposizione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 10 giorni, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della relazione di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Teramo -Proc n. 65/2024", acceso presso la "Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella" (IBAN: IT 23 Q 08473 77070 000000159360) con causale "Asta"; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del termine ultimo per la presentazione delle offerte affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte il giorno e l'ora sopra indicati alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, e, in ossequio a quanto previsto dall'art. 20 D.M. n° 32/2015, di "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianze da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita e provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi ai sensi della normativa vigente e secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1. In caso di offerta unica.

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

A. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; deve applicarsi in ogni caso la previsione di cui all'art. 506 co. I c.p.c.;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

B. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2. In caso di pluralità di offerte ammissibili.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata; all'esito pronuncerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, a meno che il prezzo finale sia inferiore al valore dell'immobile riportato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Si precisa che se il delegato non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto., Si precisa che se il delegato, tramite il gestore, non riceve l'offerta telematica in nessun caso potrà ammettere a partecipare chi ha versato la cauzione non avendo prova del rituale deposito dell'offerta di acquisto.

Verificata la regolarità delle cauzioni e delle offerte, il Professionista Delegato darà inizio alle operazioni di vendita.

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara partendo dall'offerta più alta, che avrà durata fino alle ore 15 (quindici) del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

I rilanci saranno validi solo se conformi alle indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Si applica l'art. 583 comma II c.p.c.

9) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

da pubblico ufficiale e i documenti eventualmente comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

B) DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), unitamente a un fondo spese (pari di regola al 15%), dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione provvisoria ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge.
2. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione al professionista delegato), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata all'istituto di credito; in caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale. È fissato il limite del 60% del ricavato ai fini della assegnazione diretta di cui all'art. 41 T.U.B..

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 co. II c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che*

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. All'uopo, si avverte che, come specificato nell'ordinanza di vendita, l'importo dovuto per il pagamento di tali spese, sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, salvo conguaglio ed impregiudicato il diritto alla restituzione di importi eventualmente versati in eccedenza. Il delegato consegnerà all'aggiudicatario il modello di autodichiarazione ai fini antiriciclaggio da restituirsì in bollo al delegato unitamente al versamento del saldo.

5. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione, che verranno pronunciate dal Giudice dell'Esecuzione cui il Professionista delegato avrà rimesso gli atti.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del professionista delegato:

1. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie, le mappe di geolocalizzazione del bene e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata sessanta giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per consentire ai siti individuati ex art. 490, II co, cpc di estrarre di rettamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte del delegato;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito web

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

"www.astegiudiziarie.it", nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo anche quale fornitore di servizi telematici, sul quale dovrà essere sempre possibile la consultazione di tutta la documentazione pubblicata;

3. pubblicazione sui siti internet "immobiliare.it", "casa.it", "idealista.it", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sottratta al pagamento di compensi e oneri aggiuntivi di alcun tipo, con inserimento di link di collegamento ai siti internet di cui ai punti 1) e 2) che precedono;
4. pubblicazione almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto – tramite la società Comunic'Arte, nell'ambito della convenzione in essere con il Tribunale di Teramo - sui quotidiani cartacei locali individuati nella già menzionata convenzione e sul sito www.fallimenteaste.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

RENDE NOTO

- A. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, descritte in perizia o visibili in sede di visita. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- B. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- C. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

TRIBUNALE DI TERAMO



Esecuzione Immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

- D. che l'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, nonché di sequestri o altro suscettibili di cancellazione su ordine del Giudice ed a cura e spese della procedura.
- E. che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- F. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- G. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

AVVERTE

- 1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza o con il consenso di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- 2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 c.p.c., consenso manifestato in modo espresso al professionista delegato prima dell'inizio della gara; qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con provvedimento del Giudice dell'esecuzione; che il delegato, se il prezzo base d'asta scende sotto l'importo di € 15.000,00, dovrà interpellare i creditori circa la volontà di proseguire le vendite e riferire l'esito dell'interlocuzione al Giudice perché possa eventualmente disporre la chiusura ex art. 164 bis c.p.c.
- 3. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- 4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

RENDE NOTO

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Alba Adriatica-Teramo, 05.12.2025

Professionalista Delegata e Custode giudiziario

Avv. Francesca Di Matteo